LE POINT EN RECHERCHE

Février 2004 Série socio-économique 04-012

LA SENSIBILISATION ET LA PROTECTION DES CONSOMMATEURS EN MATIÈRE D'EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE ET DE TRANSFORMATION DE L'AVOIR PROPRE FONCIER LA SITUATION AUX ÉTATS-UNIS ET UNE COMPARAISON AVEC LE CANADA

Introduction

Les pratiques d'octroi de prêts abusives aux États-Unis ont été mises en lumière dans la foulée d'une étude effectuée en 1998 par la Housing and Urban Development (HUD), laquelle a démontré que les emprunteurs qui habitent des quartiers à faible revenu étaient plus susceptibles que d'autres de payer des frais élevés découlant d'emprunts hypothèques.

En réponse au problème, la Federal Reserve Board, en 1999, a créé un groupe de travail, composé de neuf organismes membres, dont le but était de renforcer les lois existantes. En mars 2000, le groupe de travail a publié un rapport intitulé « Curbing Predatory Lending », lequel a définit comme suit les pratiques d'octroi de prêts abusives :

« Avoir recours à la supercherie et à la fraude, manipuler les emprunteurs par le biais de techniques de vente à pression ou exploiter le manque de connaissances des emprunteurs au sujet des conditions d'un prêt. Ces pratiques sont souvent jumelées avec des conditions de prêts, qui à elles seules ou prises ensemble, sont abusives, ou rendent l'emprunteur vulnérable aux pratiques abusives. »

Cette étude financée aux termes du Programme de subvention de recherche avait pour objectif d'évaluer si l'émergence de pratiques d'octroi de prêts abusives aux États-Unis constitue un indicateur de ce qui s'en vient au Canada ou s'il s'agit d'un phénomène uniquement américain lié à l'environnement institutionnel, réglementaire, social et commercial aux États-Unis.

La situation aux États-Unis

Les pratiques d'octroi de prêts abusives aux États-Unis ont touché surtout le marché des prêts de qualité inférieure, soit le marché qui vise les emprunteurs dont le dossiers de crédit est mauvais en raison surtout de défaillances de paiement, de radiations, de jugements ou de faillites antérieures. Ces programmes ciblent également les emprunteurs ayant une capacité de remboursement sujette à caution comme en témoigne leurs faibles cotes de crédit ou leur rapport élevé du fardeau de la dette.

Voici les pratiques abusives relevées dans le rapport du groupe de travail de la Federal Reserve Board :

- Refinancement à répétition – Un prêteur refinance un prêt à répétition en contrepartie, chaque fois, de frais élevés, et parfois d'indemnités de remboursement anticipées, de sorte que l'avoir propre de l'emprunteur finit par être « nul ».
- Frais excessifs – Certains courtiers actifs sur le marché des prêts de qualité inférieure ont exigé des frais initiaux allant de 8 % à 10 % du prêt et ont ajouté un large éventail de frais distincts pour des opérations précises, comme les frais de préparation de documents, de souscription, etc., ou ont inclus des services superflus sans l'accord clair de l'emprunteur.

63429

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

- Fraude et abus manifestes – Il peut s'agir de pratiques de vente trompeuses et de coûts représentés faussement. Selon un sondage auprès d'emprunteurs moins sûrs de la Californie, près de sept répondants sur dix ont déclaré que « les principales modalités du prêt avaient changé soudainement et défavorablement juste avant la conclusion du contrat ».
- Octroi de prêts sans tenir compte de la capacité de payer des emprunteurs – Cet abus a été mentionné comme étant la cause des taux élevés de saisie sur le marché des prêts de qualité inférieure.
- Commercialisation agressive – Des propriétaires-occupants ayant participé à un sondage ont déclaré qu'ils avaient reçu chaque semaine, pendant plusieurs années pour certains d'entre eux, du courrier d'un prêteur ainsi que des appels téléphoniques fréquents non sollicités les invitant à prendre un rendez-vous et à profiter d'une évaluation gratuite.
- Autres abus – D'autres pratiques abusives comprennent le paiement de pots-de-vin aux courtiers hypothécaires, la falsification de demandes de prêt, l'imitation de signatures, la facturation séparée de services dupliqués, l'exigence de contracter une assurance crédit en contrepartie d'un paiement forfaitaire initial et l'imposition d'indemnités de remboursement anticipé excessives.

Méthode

En premier lieu, la situation aux États-Unis a été examinée, y compris la législation et les réactions politiques. Les documents de base consultés comprennent les rapports des groupes de travail gouvernementaux, les rapports universitaires dans les revues spécialisées dans l'immobilier, les rapports préparés par des groupes communautaires et les associations de prêteurs ainsi que les sites Web des divers intervenants.

En second lieu, la législation canadienne a été examinée. Bien que le Canada ne dispose pas de la multitude de lois et d'organismes de réglementation à l'échelon fédéral et provincial ayant cours aux les États-Unis, les différences sur le plan de l'environnement institutionnel ou social pouvant influer sur l'ampleur de pratiques abusives au Canada ont été examinées. Les moyens disponibles pour protéger les emprunteurs ont ensuite été étudiés.

Un document d'information réunissant les éléments susmentionnés et un questionnaire portant sur les principales questions et options ont été distribués à 43 personnes choisies des secteurs du prêt, de la réglementation, du conseil en crédit, du courtage immobilier et de l'immobilier. Dix réponses ont été reçues. Compte tenu de ce faible taux de réponse, les opinions exprimées ne peuvent être tenues comme représentatives, mais elles servent à tous le moins d'exemples de certaines des opinions ayant cours au sein du groupe à l'étude concernant cette question.

Résultats

Les principales constatations découlant des travaux de recherche indiquent, qu'à ce jour, rien ne suggère que des pratiques d'octroi de prêts abusives constituent un problème au Canada.

Par ailleurs, peu de signes indiquent que de telles pratiques pourraient, à l'avenir, devenir monnaie courante au Canada.

Considérations futures

Bien qu'il n'existe à l'heure actuelle aucune preuve de pratiques d'octroi de prêts abusives, la recherche mentionne la possibilité que plusieurs facteurs pourraient influer ou non sur l'émergence, dans l'avenir, de pratiques d'octroi de prêts abusives au Canada. Ces facteurs présupposent que l'émergence de telles pratiques au Canada correspondrait à celle des États-Unis.

Facteurs qui pourraient augmenter la possibilité de l'émergence de pratiques d'octroi de prêts abusives au Canada

- Croissance du nombre de propriétaires ayant un avoir propre foncier important mais un revenu peu élevé – Aux États-Unis, les pratiques abusives sont courantes surtout sur le marché de la transformation de l'avoir propre foncier. En raison du vieillissement des baby boomers au Canada, le nombre de propriétaires ayant un avoir propre foncier important mais un revenu peu élevé s'accroîtra à mesure que les gens cesseront de travailler. Cela créera un bassin intéressant d'emprunteurs éventuels désirant dégager leur avoir propre foncier, dont certains auront peut-être de la difficulté à obtenir des prêts sur le marché conventionnel.

- Réduction de la sécurité d'emploi – En raison de la réduction de la sécurité d'emploi, le nombre de ménages propriétaires, dont les membres subissent des baisses temporaires de revenu après avoir occupé des emplois stables, pourrait s'accroître. Les prêts de transformation de l'avoir propre foncier intéresseront ceux dont la situation d'emploi est incertaine et qui sont donc plus vulnérables aux pratiques abusives.
- Publicité sur Internet – Les polluriels et les messages-éclairs sur Internet constituent une méthode peu coûteuse d'attirer l'attention d'emprunteurs moins sûrs désirant dégager leur avoir propre foncier. Les prêts de transformation de l'avoir propre foncier et les prêts hypothécaires figurent aujourd'hui parmi les produits les plus souvent offerts sur Internet.
- Rentabilité du marché des prêts de qualité inférieure – Le marché canadien des prêts de qualité inférieure intéressera les prêteurs de États-Unis qui veulent prendre de l'expansion puisque ce marché est parvenu à maturité aux États-Unis. Cela augmente le risque que le Canada subisse les problèmes connus aux États-Unis.
- Influence moins grande des groupes de revendication – Aux États-Unis, des groupes puissants ont entrepris une campagne pour lutter contre les pratiques abusives. Même si de tels groupes existent également au Canada, ils ne disposent pas d'autant de ressources que leurs homologues américains pour attirer l'attention sur le problème et exiger que des mesures soient prises à son égard.

En revanche, d'autres facteurs limiteront la croissance des pratiques abusives au Canada :

- Les groupes minoritaires au Canada ne sont pas aussi vulnérables qu'aux États-Unis – Aux États-Unis, les prêteurs abusifs ont ciblé les groupes minoritaires, ce qui a suscité la colère des groupes communautaires et a fait en sorte que les pratiques abusives deviennent un enjeu politique important. Au Canada, il n'y a pas autant de groupes ethniques économiquement défavorisés et exclus du marché conventionnel, qui ont été la clientèle visée par les prêteurs abusifs aux États-Unis.
- Les réactions défavorables aux pratiques abusives aux États–Unis peuvent exercer une influence bienfaisante au Canada – Les réactions défavorables aux États-Unis et les mesures législatives prises en conséquence peuvent servir d'avertissement aux prêteurs accordant des prêts de qualité inférieure au Canada.
- D'autres services financiers peuvent réduire la croissance des emprunts de détresse liés à la transformation de l'avoir propre foncier – Selon les résultats du sondage, la situation évolue différemment au Canada, et les gens éprouvant des difficultés financières peuvent obtenir des prêts sur salaire et consolider leurs dettes. Cela peut réduire le recours, dans une certaine mesure, à des pratiques abusives sur le marché de la transformation de l'avoir propre foncier.

Mesures pouvant être prises pour venir en aide aux emprunteurs au Canada

Bien que dans la recherche dont il est question ici, aucune preuve de pratiques d'octroi de prêts abusives n'ait été trouvée, si l'on découvrait dans l'avenir que de telles pratiques abusives soulèvent des problèmes au Canada, certaines mesures pourraient être prises pour mieux soutenir les emprunteurs. En voici quelques-unes :

- Préparation de matériel de sensibilisation – La SCHL, en collaboration avec les prêteurs, devrait préparer une brochure d'information sur la transformation de l'avoir propre foncier et les risques et règlements connexes, ce qui s'ajoutera à la documentation déjà offerte par la SCHL et les prêteurs au sujet de l'accession à la propriété et des prêts hypothécaires. Les associations de prêteurs et les associations provinciales de courtiers devraient encourager leurs membres à remettre la brochure susmentionnée aux propriétaires voulant obtenir des prêts de transformation de l'avoir propre foncier.
- Suivi – Les gouvernements provinciaux-territoriaux et le gouvernement fédéral devraient exercer un suivi des transgressions aux obligations d'information relatives aux prêts hypothécaires et à la réglementation connexe en vue de regrouper leurs données. L'harmonisation en cours des obligations d'information relatives au coût d'emprunt facilitera un suivi, ce qui permettra aux organismes de réglementation de déterminer si des pratiques d'octroi de prêts abusives se répandent.

- Reconnaissance par la SCHL de l'importance du marché des prêts de qualité inférieure et du marché de la transformation de l'avoir propre foncier – Le marché des prêts de qualité inférieure peut jouer un rôle important pour permettre aux emprunteurs moins sûrs d'obtenir du financement. Compte tenu de l'importance croissante de ce segment de marché, la SCHL devrait encourager les prêteurs concernés à s'y intéresser, recueillir et publier des données distinctes sur ce segment et collaborer avec les prêteurs accordant des prêts de qualité inférieure afin que ce marché soit exploité de manière responsable à des fins mutuellement avantageuses.

Directrice de projet : Tan Crombie

Conseiller en recherche : Tony Wellman

Ce projet a été réalisé (ou : réalisé en partie) grâce au soutien financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre de son Programme de subventions de recherche, subventions qui sont octroyées au terme d'un concours annuel. Les idées exprimées sont toutefois celles de l'auteur (ou : des auteurs) et ne représentent pas la position officielle de la SCHL. Pour en savoir plus sur ce programme, visitez le site Web de la SCHL à **www.schl.ca** ou communiquez avec l'agent de projets, Recherche d'initiative privée, par courriel, à erp@cmhc-schl.gc.ca, ou par la poste à : Agent de projets, Recherche d'initiative privée, Programme de subventions de recherche, Division de la recherche et des politiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700 chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.